

项目编号:

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目  
HD00-2002-10 地块综合性商业金融服务业用地  
交地协议



二〇二六年 月

## 第一条 总 则

鉴于乙方已与北京市规划和自然资源委员会签订《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议（以下简称"出让合同"），乙方已同意出让合同项下出让宗地的实物交付义务由北京海开控股（集团）股份有限公司履行。

北京海开控股（集团）股份有限公司（以下简称"甲方"）和 \_\_\_\_\_（以下简称"乙方"）本着平等自愿、诚实信用、互惠互利的原则，根据国家和北京市有关法律、法规和文件的规定，经友好协商，就海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目 HD00-2002-10 地块综合性商业金融服务业用地（以下简称"宗地"）有关交地事宜，达成如下协议。

## 第二条 协议双方

甲方：北京海开控股（集团）股份有限公司

法定代表人：马光华

法定地址：北京市海淀区德政路 8 号

委托代理人：/

联系电话：62452569

乙方：

法定代表人：

法定地址：

委托代理人：

联系电话：

### 第三条 宗地的基本情况

#### 1. 宗地的位置、范围：

该宗地位于：北京市海淀区北下关街道

四至范围：东至高粱桥斜街

南至北京动物园

西至规划绿地

北至气象路

土地面积 15563.385 平方米，具体以北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发的《关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目 HD00-2002-10 地块综合性商业金融服务业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（海）供审函〔2025〕0004 号）及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（海）测字 0013 号）中建设用地测量成果为准。

#### 2. 宗地的现状及权属情况：

该宗地的现状为：地块建设用地范围内有围挡、树木 2 棵及一级古树国槐 1 棵（编号：110108A01275），均不涉及补偿，无其它施工障碍物。

该宗地的权属情况为：该项目权属清晰，且无争议。

#### 3. 宗地开发程度：

宗地入市时达到“七通一平”，分别为除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外，地上无其它施工障碍物的场地自然平整，通上水（自来水）、通下水（雨水、污水）、通电、通讯（电

信、有线电视)、通燃气、通热力、通可供施工车辆通行的道路。

临时“三通”情况:

临水: 紧邻清华南路有现状 DN600 毫米供水管道, 紧邻动物园北路有现状 DN400 毫米供水管道, 可作为施工临时用水。

临电: 紧邻清华南路、动物园北路东段有现状 12Φ150+2Φ100 毫米电力管井, 可作为施工临时用电。

通可供施工车辆通行的道路: 北侧有现状动物园北路, 东侧有现状清华南路, 道路等级均为城市次干路, 路宽约 50-60 米。

最终向乙方交付的市政条件为“七通一平”, 分别为除最终可保留及涉及乙方继续使用的地上物外, 无其它施工障碍物的场地自然平整, 通路、通上水(自来水)、通下水(雨水、污水)、通电、通讯(电信、有线电视)、通燃气、通热力。

1.通路:

项目周边共涉及道路 4 条, 具体情况如下: 北展西路规划为城市主干路, 已按规划实施; 动物园北路规划为城市次干路, 东段已按规划实施, 西段近期维持现状; 清华南路规划为城市次干路, 已按规划实施; 北展西路桥下辅路规划为城市支路, 由甲方负责实施移交。

根据《关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2025〕143 号)及《关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目 HD00-2002-10 地块综合性商业金融服务业用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(海)供审函〔2025〕0004 号)有关要求, HD00-2002-10 地块用地内南侧新增 1 条宽度不小于 11 米的東西

向街坊路，应符合《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》（京规自发〔2018〕73号）相关要求，与项目同期实施，并完善相关道路工程设施。街坊路纳入出让范围，计入建设用地基底面积，统一核算容积率，在后续项目方案中应明确街坊路坐标、方案。街坊路由乙方实施，建成后自行养护、管理，对社会开放使用。

#### 2.通上水：

上水：经校核，本项目及周边其他现状市政供水管道满足规划要求，规划予以保留。规划供水水源由中心城管网提供。

#### 3.通下水：

雨水：规划沿索家坟路，自清华南路至转河，新建一条雨水干线，管径□2000×1600~□3400×2200毫米，下游接入转河，与索家坟路现状雨水管道共同承担其流域范围内的雨水排除任务；在清华南路相交处及财经学院东侧路相交处对现状雨水管道进行截流，截流后，沿清华南路（索家坟路~转河）Φ1700~□2400×1700毫米现状雨水管道可以满足流域范围内5年规划重现期的规划要求。经核算，动物园北路现状雨水管道能力和高程均满足规划要求，规划予以保留。

污水：经核算，动物园北路现状Φ400~Φ500毫米污水管道的能力及高程均满足规划流域范围内污水排除要求，规划予以保留。沿清华南路的Φ400~Φ600毫米现状污水干线的排水能力及高程均满足规划流域范围内污水排水要求，规划予以保留。

#### 4.通燃气：

本项目气源引自周边现状中压燃气管道。规划新建 DN200

毫米中压燃气管道接入项目地块，新建中低压调压箱一座。

#### 5.通电：

本项目规划由现状首体 110 千伏变电站供电。规划在项目区域内安排 10 千伏电缆分界室 1 座，双回电源均由首体 110 千伏变电站引入。规划沿长河路，自长河路现状电力管井至五塔寺东路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。规划沿五塔寺东路，自长河路至极乐寺北街，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。规划沿五塔寺东一路，自极乐寺北街至动物园北路新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。规划新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井接入项目地块。

#### 6.通讯：

电信：规划本项目电信信号源引自周边现状电信机房，规划新建 1 座电信接入机房，规划新建 12 孔电信接入管道。

有线电视：规划本项目外部信号的接入由现状 A0 皂君庙机房提供，经现状有线电视管道接入。

#### 7.通热：

规划新建 1 座分布式能源站，规划分布式能源站优先利用地源热泵、空气源热泵等新能源和可再生能源供热，新能源和可再生能源供热装机比例应符合相关供热政策要求，占地按照 150 平方米/兆瓦的标准进行预留，建设中根据设计方案进一步优化设施在地块内的位置，在满足相关规范条件下也可与建筑合建。规划由清华南路现状供热管道至 NY-1 规划分布式能源站新建 DN200 毫米供热接入支线管道。

最终市政接口、管径等以相关部门审批文件为准。宗地周边

市政建设工作由海淀区政府统筹组织实施,保证不影响乙方的竣工验收。

#### 第四条 双方的权利义务

##### 1. 甲方的权利、义务

按照相关约定完成宗地范围内地上建筑物的拆迁、拆除工作,规划需保留的及入市交易文件中明确交由乙方自行处置的除外;  
在乙方办理该宗地后续开发建设手续时提供必要的支持和帮助;

负责提供本协议第三条约定条件的宗地,并完成相关约定工作。

##### 2. 乙方的权利、义务

接收按本协议第三条约定条件的宗地,并承诺对该宗地的使用不得违背国家法律、法规、规章和本合同项下宗地的《国有建设用地使用权出让合同》的规定;

负责项目移交后的现场管理,并承担相关责任及费用;

负责办理项目开工建设、相关市政管线的接用、工程竣工验收等必要的手续,并承担相应费用,有关供水供电供气供暖的接用相关费用按照《国务院办公厅转发国家发展改革委等部门关于清理规范城镇供水供电供气供暖行业收费促进行业高质量发展的通知》(国办函〔2020〕129号)执行。

负责可能出现的地下管网等地下物的迁移工作并承担有关费用,同时按北京市相关规定,负责完成该宗地需向有关主管部

门移交的配套设施的建设及移交工作。

## **第五条 土地交接期限及标准**

本协议签订之日起第 40 个自然日（遇公休日及法定节假日顺延至其后第一个工作日）内且乙方已按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳土地出让价款，甲乙双方须完成土地交接工作。土地交付标准见本协议第三条约定。

乙方未按《国有建设用地使用权出让合同》约定及时足额缴纳出让价款、违约金等全部款项的，甲方有权拒绝交付土地。乙方无正当理由逾期不接收土地则视同接收，相应的权利、义务由乙方承担。

## **第六条 违约责任**

1. 协议双方都有权获得因对方违约而遭受的任何损失的赔偿。双方都有过错的，各自承担相应的责任。

2. 甲方未按本协议规定的期限和标准向乙方交付宗地，且不是由于不可抗力、政策调整或乙方违约，则甲方违约，甲方除应按本协议约定标准向乙方提供宗地外，还须按以下约定向乙方支付违约赔偿金：

每延期一日向乙方支付宗地的违约赔偿金 = 乙方已缴纳的土地出让价款  $\times 1/1000$ 。

3. 在签订本协议后【 】日后，因乙方原因仍未满足土地交接条件的，视为乙方违约，并由乙方承担违约期间因宗地所产生的费用。



#### 4. 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成,则该方对违约不承担责任。

### 第七条 协议的终止

1. 如乙方出现以下情形之一,甲方有权向乙方发出终止协议通知,并终止本协议。

(1) 乙方与北京市规划和自然资源委员会签订的《国有建设用地使用权出让合同》出现合同终止的;

(2) 根据适用法律对乙方进行清算或乙方资不抵债的;

(3) 贷款人开始对乙方行使其融资文件下的担保权利,并对项目相关的资产提起强制执行程序的。

2. 如果甲方出现以下情形之一,乙方有权向甲方发出终止协议通知,并终止本协议:

(1) 按本协议约定,未按期提供符合入市交易条件的宗地;

(2) 按本协议约定,甲方未完成相关约定工作的。

3. 发出终止协议通知的一方,必须在终止协议通知中说明导致通知发出的违约事件,并同时将终止协议通知书向北京市土地储备中心备案。

### 第八条 争议解决

双方应在友好协商的基础上解决争议、分歧或索赔,如果争议、分歧或索赔在友好协商基础上无法解决,双方应提请宗地所在地法院诉讼解决。

## 第九条 生效及其他条款

1. 本协议经甲、乙双方法定代表人或其授权委托人签字，并加盖公章后生效。

2. 本协议正本壹式贰份，甲乙双方各执壹份，副本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，正本、副本具有同等法律效力。



法人代表或授权代表:



乙方:

法人代表或授权代表:

年 月 日

年 月 日